

Brussel, 22 november 2024

Meneer de Burgemeester,
Beste Schepenen,
Dames en heren van de overlegcommissie

Onderwerp: *PPAS Biestebroek*

Project van totale opheffing van het resterende deel van het Bijzondere Bestemmingsplan (BBP) "Biestebroek" BR 07/12/2017 (MER en onteigeningsplan) en oprichting van het BBP "Biestebroek II" met een Milieueffectenrapport (MER):

Deze nieuwe PPAS Biestebroek II omvat vele aspecten en zal op vele vlakken een effect hebben op de gebouwde omgeving en het sociale weefsel van de buurten in en rond de perimeter. In dit bezwaarschrift zal Bral zich focussen op het aspect van huisvesting. Er zijn vele belangrijke aspecten in het openbaar onderzoek belicht en in het daarbij horende milieueffectenrapport maar dit bezwaarschrift zal zich voornamelijk richten op het te kort aan sociale en betaalbare huisvesting in de voorschriften van het PPAS.

Meer woning is woonneed aanpakken?

In het plan wordt vaak vermeld dat het bouwen van extra woningen een middel is om de woningnood aan te pakken. Hoewel het inderdaad belangrijk is om het woningaanbod te vergroten is het simpelweg bij bouwen van woningen zonder daarbij betaalbaarheid in de gaten te houden of te sturen vanuit de overheid niet de oplossing. Zo wordt er geschreven in de MER: "Op sociaaleconomisch vlak zullen de vele woningen die worden gecreëerd een antwoord bieden op de demografische druk en de nieuwe wijk consolideren. Dat is de belangrijkste uitdaging van het ontwerpplan." Maar dat met simpelweg extra woningen bouwen zonder meer, wonen bereikbaarder en betaalbaarder wordt, is een illusie. Verschillende analyses van financieel geografen, waaronder Manuel Aalbers van de KU Leuven tonen aan dat: 'Met extra woningen gaan de prijzen niet omlaag' (Apache, 2021) Ook de burgemeester gebruikte op het info moment zelf het argument: 'ze verkopen, de appartementen'. Maar dat is een rare redenering, aan wie verkopen ze? En wie blijft er in de kou staan?

Ook de analyse van het MER rapport vertelt ons dat er een opgelegd percentage van sociale en betaalbare huur mist in dit project: 'Geen enkel ander voorschrift garandeert echter de ontwikkeling van verschillende woningtypologieën en hun bereikbaarheid voor verschillende publieksgroepen. Des te belangrijker is het voor bevoegde overheid om over de gevraagde woonprogramma's goed te onderhandelen met de projectontwikkelaars. Er is immers nood aan 'betaalbare' / 'middelgrote' woningen en aan woningen van verschillende groottes voor gezinnen die steeds groter worden, maar ook aan nieuwe woningtypologieën ('springplankwoningen', 'kangoeroe-

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

/intergenerationele woningen' gegroepeerd wonen, cohuur, CLT ...).' Wij betreuren dat er op geen enkele manier de ontwikkeling van verschillende soorten woningen in het aanbod wordt gegarandeerd. Op die manier wordt dus ook nergens de toegankelijkheid voor alle verschillende lagen van de bevolking in Anderlecht en Brussel gegarandeerd. Zowel het gemiddelde inkomen als het werkloosheidspercentage ligt lager in de gemeente Anderlecht wanneer we het vergelijken met de rest van het Brusselse gewest. Dit wil zeggen dat er een groot aandeel van de bevolking nood heeft aan betaalbaar wonen. Nergens in dit plan wordt daaraan tegemoetgekomen.

Zowel het gemeente plan van Anderlecht, als het Gewestelijk Ontwikkelingsplan schuift naar voren dat betaalbaar wonen een prioriteit is. Dat wonen een recht is dat de overheid inspanningen moet leveren om de wooncrisis aan te pakken. Wij vinden het jammer dat dat niet vertaald wordt in dit plan. Het is juist met deze concrete projecten dat we deze doelstellingen kunnen halen.

Conclusie

Wij zouden graag zien dat het project wordt herzien op percentage van het bouwen van verplichte sociale huur en een aandeel betaalbare woningen aanbiedt. Dit ligt in lijn met wat de het Brusselse gewest en de gemeente Anderlecht zelf naar voren schuift in zijn analyses

We willen ook gehoord worden tijdens de overlegcommissie op 17/12/2024.

Eva Forceville
eva@bral.brussels